

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 1321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990
 - Landesbauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 413), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.09.1989 (GV NW S. 432)
 - Planzonenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 633)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1994 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141)

VERFAHREN
(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 12.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Südl. der Rosenstrasse" und am 14.09.1990 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungsatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB an der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 14.05.1991 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungsatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB an der Gemeinde bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung (Unterrichtung und Erörterung) und an der Gestaltungsatzung ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB am 14.05.1991 in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich abgehalten worden.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 20.03.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Gestaltungsatzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungsatzung und der Begründung haben vom 27.03.1992 bis zum 11.04.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich abgehalten.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 09.06.1992 den geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungsatzung und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine begrenzte erneute Öffnung/eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Die begrenzte Öffnung wurde am 09.06.1992 ortsüblich bekannt gemacht und vom 16.06.1992 bis zum 30.06.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom 16.06.1992 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.06.1992 gegeben.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan und die Gestaltungsatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.06.1992 die Gestaltungsatzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan und die Gestaltungsatzung sind gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Regierungspräsidenten Münster angezeigt worden. Mit Verfügung vom 16.11.1992 (AZ ...) sind keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Die Durchführung der Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Gestaltungsatzung ist gemäß § 12 BauGB am 27.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die Gestaltungsatzung sind gemäß § 12 BauGB am 27.11.1992 rechtsverbindlich bekannt gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Gestaltungsatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

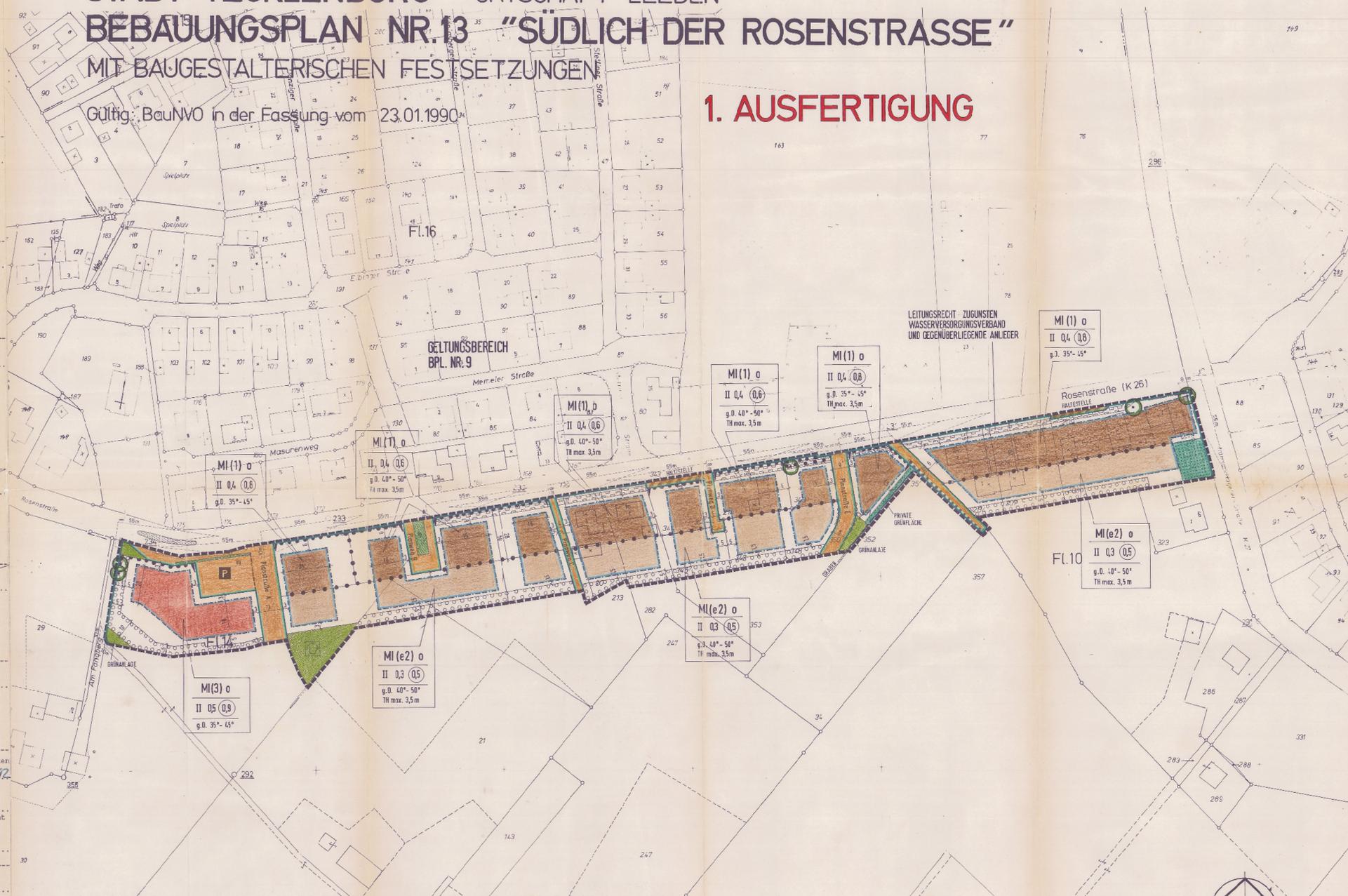
STADT TECKLENBURG ORTSCHAFT LEEDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "SÜDLICH DER ROSENSTRASSE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

1. AUSFERTIGUNG



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Tecklenburg
Maßstab 1:1000
Kreis Steinfurt
Gemeinde Tecklenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.07.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Drilichkeit ist einwandsfrei möglich.

Katasteramt Tecklenburg, den 29.07.1992
Wittke
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MI(1) Mischgebiet 1 gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
 - MI(e2) eingeschränktes Mischgebiet 2 gem. § 5 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
 - MI(3) Mischgebiet 3 gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Q4 Grundflächenzahl
 - Q5 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - TI max Festgesetzte Traufhöhe in Metern (Bezugspunkt siehe textl. Festsetzungen)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSPÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P öffentl. Stellplatzfläche (Parkplatz)
 - Verkehrsfäche (sonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle (siehe Planschrieb))
 - Verkehrsgünstfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung siehe Planschrieb
 - GRÜNANLAGE Zweckbestimmung der öffentl. Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche: Spielplatz
- PLANZONEN, NUTZUNGSBESTIMMUNGEN UND MASSSTÄBE FÜR SCHUTZ DER FLORA UND ZUR BEWERTUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 29 BauGB)
 - Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Einzelbäume gem. § 9 (2) Nr. 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Büschen und Sträuchern (Hecken) gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Büschen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen)
- GESTALTERISCHE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauNVO)
 - g.l. geneigtes Dach für Hauptbaukörper vorgeschrieben
 - g.l. Dachneigungsbereich: (s. textl. Festsetzungen)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
 - Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u. a.) zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - Abgrenzung unterirdischer Nutzung (z. B. von Baugruben und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB Zweckbestimmung siehe Planschrieb

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB
 - Mischgebiet 3 - MI(3): Gem. § 1 Abs. 7 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Gem. § 1 Abs. 5 u. 9 sowie Abs. 6 BauNVO sind nachbarschaftsähnlich bis max. 450 m² bruttogeschossfläche, höchstens jedoch bis 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Gem. § 1 Abs. 5 u. 9 sowie Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowohl allgemein als auch ausnahmsweise unzulässig.
 - Mischgebiet 1 MI(1): Gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind nur untergeordnete Läden in Verbindung mit einem Dienstleistungs- und Handwerksangebot zulässig; Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 BauNVO sowie alle Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
 - eingeschränktes Mischgebiet 2 - MI(e2): Die textlichen Festsetzungen (b) für Mischgebiet 1 - MI(1) sind gültig und anzuwenden, soweit folgend keine weitergehende Festsetzung erfolgt. Zusätzlich ist festgesetzt: gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO sind auf den nicht mit bebauten bebauten Flächen gewerbliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig; gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unzulässig.
 - Höhenfestsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,8 m über Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie mit Mitte Grundstückszufahrt liegen.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (festgesetzte Pflanzflächen): Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten Flächen ist i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB je 2 m² mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau oder -strauch innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Artenliste siehe Anhang zur Begründung.
 - Allgemeine Pflanzfestsetzung: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist (unabhängig von der textl. Festsetzung 1e) je angefangenen 100 m² versiegelter Grundfläche i. S. v. § 19 BauNVO ein Laubbau innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme zu pflanzen. Artenliste siehe Anhang zur Begründung.

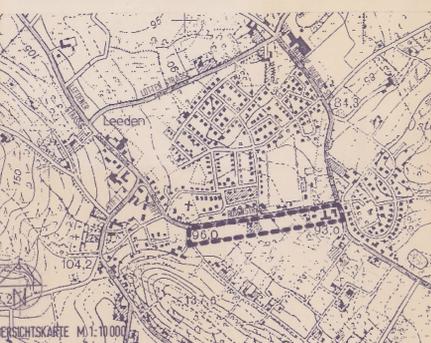
HINWEISE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-Funde, aber auch Veränderungen und Verfräbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/591481) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Vorgesehene Erdbewegungen sollten dem o. g. Amt 14 Tage vorangekündigt werden.

Von der Kreisstraße gehen infolge des Verkehrs Schall- und Abgasbelastungen aus. Vom Träger der Straßenbaulast können keine Entschädigungsansprüche verlangt werden (Vorbelastung, Verursacherprinzip). Es wird empfohlen, durch Einbau schalldämmender Fenster und entsprechender architektonischer Ausrichtungen ruhebedürftige Räume zu schützen.

STADT TECKLENBURG KREIS STEINFURT

ORTSCHAFT LEEDEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "SÜDLICH DER ROSENSTRASSE" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN 1. AUSFERTIGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Entwurf Plan Nr. 6 Satzungsanzeige

ingenieurbüro **benntip & tovar**

Standortplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau

